

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

114年度苗簡字第420號

原告 徐玉妹

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

被告 九幅營造股份有限公司

法定代理人 洪美滿

訴訟代理人 陳錦芳律師

陳高星律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告因承攬訴外人農業部農田水利署苗栗管理處發包之「尖山下圳隧道改善(前段)強化工程」(下稱系爭工程)，於民國113年6月11日與原告訂立「土地租約契約書」(下稱系爭租約)，承租原告所有之苗栗縣○○市○○段0000○○0000地號土地及其上農舍(下合稱系爭不動產)，租期為113年6月11日起至114年6月10日止之1年期間，租金為新臺幣(下同)18萬元；被告並於113年6月11日依系爭租約第5條約定交付面額50萬元之支票1紙(下稱系爭支票)予原告收執。嗣因被告於施工中未經原告同意，深挖上開承租土地而破壞地層及水土保持，經原告多方抗議後，兩造於114年1月10日達成和解而簽立和解書(下稱系爭和解書)，約定將系爭租約第5條約定所示系爭支票兌現作為施工中之損害賠償，並約定雙方必須按系爭租約各項約定實行。原告嗣於系爭租約存續期間內，以存證信函通知被告應依系爭租約

01 第5條約定再次簽發面額50萬元之押金支票予原告，被告迄  
02 未履行，故原告得依系爭租約請求被告給付租金雙倍賠償共  
03 36萬元。為此，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等  
04 語。並聲明：(一)被告應給付原告36萬元，及自起訴狀繕本送  
05 達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供  
06 擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：原告於被告施工過程中，屢次以工作物破壞風  
08 水、水土保持、橋體結構為由阻撓工程，被告為順利推動工  
09 程乃與原告簽立系爭和解書，將其依系爭租約第5條約定所  
10 提出面額50萬元之押金票據1紙變更為移轉同額現金之所有  
11 權，並經被告取回該票據而給付50萬元款項完畢，此屬債務  
12 變更之契約，原告應受拘束，不得再主張變更前之押金約  
13 定，被告復依變更後之系爭和解書履行完畢，相關交付押金  
14 之債務業已依民法第309條第1項歸消滅，故原告主張被告違  
15 約未提供押金票據應給付賠償，顯無理由等語，資為抗辯。  
16 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請  
17 准宣告免為假執行。

18 三、本院協同兩造整理不爭執之事項及爭點如下：

19 (一)不爭執事項（見本院卷第70至71、73頁）

20 1.被告因承攬農業部農田水利署苗栗管理處發包之系爭工程，  
21 於113年6月11日與原告訂立系爭租約，承租原告所有之系爭  
22 不動產，租期為113年6月11日起至114年6月10日止之1年期  
23 間，租金為18萬元。系爭租約上載簽約時間103年為誤載。  
24 被告並於113年6月11日依系爭租約第5條約定交付面額50萬  
25 元之票據1紙（下稱系爭票據）予原告收執。

26 2.系爭租約約定如下：

27 (1)第2條約定「…甲方(即原告)同意乙方(即被告)工程之需可  
28 任意加設施，但工程完成後須一定的時間內回復原狀…」。

29 (2)第5條約定「工期租約押金伍拾萬，以支票支付，支票日期  
30 工程完工日為準，一個月內完成復舊工程，經甲方（即原  
31 告）驗收完成退還押金支票」。

01 (3)系爭租約末段並約定「若有失約，由對方要求，依租約金雙  
02 費償付對方」。

03 3.兩造於114年1月10日簽立系爭和解書。系爭和解書第2條約  
04 定「雙方在原訂的系爭租約中第5項條款中所約定之工期租  
05 約押金伍拾萬元支票兌現，作為乙方（即被告）施工中損害  
06 甲方（即原告）之補償金」；第3條約定「雙方和解後，工  
07 程繼續施工至完工，甲方（即原告）不得阻止，但雙方必須  
08 依照原定的『土地租約契約書』（即系爭租約）內之各項約  
09 定實行，使工程順利完成、圓滿結束」。被告於114年1月10  
10 日對原告履行系爭和解書上開第2條約定所載兌現支票作為  
11 補償金之內容即給付50萬元完成。

12 4.原告於114年3月26日以苗栗文山郵局9號存證信函(下稱系爭  
13 存證信函)函知被告，因系爭租約仍在存續中尚未期滿終  
14 止，通知被告於函到5日內補給押金支票50萬元，逾期將依  
15 系爭租約約定，雙倍賠償原告。系爭存證信函於同年3月27  
16 日送達被告

17 (二)爭點（見本院卷第72頁）

18 原告以兩造簽立系爭和解書兌現系爭支票後，被告仍應再次  
19 依系爭租約第5條約定交付押金面額50萬元之支票，惟被告  
20 未依約履行為由，主張被告應依系爭租約末段賠償雙倍租金  
21 共計36萬元，有無理由？

22 四、得心證之理由：

23 (一)按和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契  
24 約所訂明權利之效力，民法第737條定有明文。又當事人成  
25 立之和解，倘係以原來明確之法律關係為基礎，相互讓步而  
26 意思合致，屬認定性和解；此時債權人仍須依原有法律關係  
27 為請求依據，僅應受和解內容拘束。而倘當事人係捨原有法  
28 律關係，以他種法律關係或單純無因性之債務拘束，相互讓  
29 步而意思合致，所成立之和解，則屬創設性和解；此時債權  
30 人不得再依原有法律關係為請求，僅得依新創設法律關係為  
31 請求（最高法院112年度台上字第1329號判決意旨參照）。

01 復押租金債權之性質，通說認為應屬一種「讓與擔保」，即  
02 學說上「附有停止條件之返還債務的所有權讓與」，在停止  
03 條件成就之後（指租賃關係終了、承租人無不履行其債務、  
04 且已返還其租賃物），出租人即負有全額返還承租人之義  
05 務。

06 (二)參酌系爭和解書前言記載：茲為被告承包系爭工程，現施工  
07 中，與使用土地所有人即原告，由於原告向有關單位提出陳  
08 情並要求賠償，雙方經協商達成和解條件如下，(一)原告向有  
09 關單位陳情的案件，同意全部註銷等語；其餘條件則如不爭  
10 執事項3.所示，此有系爭和解書存卷可考（見本院卷第27  
11 頁）。前揭系爭和解書內容，核與兩造所陳系爭和解書係因  
12 原告以認為其出租土地因被告就系爭工程之施工為由多方陳  
13 情、抗議後，被告為順利完成施工，兩造就系爭租約所衍生  
14 之上開原告陳情事件及原告所主張出租土地因施工受損之爭  
15 議而簽立系爭和解書乙情相符，參酌不爭執事項3.所示第3  
16 條約定「雙方必須依照原定的『土地租約契約書』（即系爭  
17 租約）內之各項約定實行」之內容，堪認兩造係依以系爭租  
18 約之法律關係為基礎，就系爭租約所衍生之原告於114年1月  
19 10日以前所提出陳情事件及原告所主張出租土地因施工受損  
20 之爭議，兩造相互退讓並以註銷原告陳情案件及系爭租約第  
21 5條之附有返還債務停止條件之押金票據供兌現為50萬元補  
22 償金之方式結算完畢，而經兩造合意將押金轉為上開爭議之  
23 50萬元補償金，其目的在於簡化雙方因系爭租約迄至114年1  
24 月10日所生陳情及土地因施工受損所生爭議之權利義務關係  
25 至明，其性質核屬認定性和解契約，原告就系爭租約第5條  
26 之押金約定自應受系爭和解書所載內容之拘束，是被告抗辯  
27 原告不得依系爭租約第5條之押金約定另向被告主張應再行  
28 向原告支付供為押金50萬之支票乙情，應屬可採。

29 (三)原告固主張依不爭執事項3.所示系爭協議書第3條約定「雙  
30 方必須依照原定的『土地租約契約書』（即系爭租約）內之  
31 各項約定實行」之內容即指被告仍須按系爭租約第5條之押

01 金約定再提出50萬元支票供為押金云云，惟查：系爭和解書  
02 第2條明確約定將系爭租約第5條之押金票據兌現轉為上開爭  
03 議之50萬元補償金，尚無另約定被告應再依系爭租約第5條  
04 提出供為押金之支票，且系爭和解書既已明示係因兩造就系  
05 爭租約所衍生之原告陳情事件及原告所主張出租土地因施工  
06 受損之爭議為「和解」書，可徵上開約定為被告就系爭租約  
07 第5條押金放棄附有返還債務停止條件、讓與擔保性質之利  
08 益，而約定兌現該押金票據轉為向原告給付50萬元補償金，  
09 以達兩造藉系爭和解書相互讓步之共識，並繼續履行系爭租  
10 約除押金票據外其餘約定，俾合於「雙方必須依照原定的  
11 『土地租約契約書』（即系爭租約）內之各項約定實行」之  
12 內容。若兩造簽立系爭和解書後，原告仍得再行請求被告依  
13 系爭租約第5條提出供為押金之50萬面額支票，兩造僅需約  
14 定被告給付50萬元款項之內容，並由原告繼續持有該押金支  
15 票供為系爭租約履行之擔保即可，實無必要於系爭和解書特  
16 別記明兌現該押金支票之方式轉為補償金，使原告陷於喪失  
17 占有原已取得系爭租約第5條所示押金擔保之不利狀態並徒  
18 生相關爭議，此顯然不合常情，復無助於兩造應係以系爭和  
19 解書記載內容欲解決已存紛爭。準此，應得論斷兩造間係以  
20 系爭和解書記載之內容，將系爭租約第5條所約定之押金票  
21 據轉為50萬元補償金而成立和解契約，較符於兩造所合意系  
22 爭和解書之真意，則被告辯稱兩造間就系爭租約第5條所約  
23 定押金票據已合意債之變更為系爭和解書第2條約定所示50  
24 萬元補償金，並以系爭和解書達成和解而經被告履行完畢，  
25 應值採信。

26 (四)兩造依系爭和解書就系爭租約迄至114年1月10日所生陳情及  
27 土地因施工受損所生爭議，及系爭租約第5條所約定之押金  
28 票據轉為50萬元補償金部分，已成立認定性和解契約，則原  
29 告依系爭租約所得請求之內容應受系爭和解書之拘束，且系  
30 爭和解書無原告仍得再行請求被告依系爭租約第5條提出押  
31 金票據之約定，則系爭租約第5條所約定之押金票據既經兩

01 造合意依系爭和解書第2條內容兌現轉為補償金款項，並經  
02 被告履行完畢，原告主張被告依系爭租約第5條約定仍應再  
03 次交付押金面額50萬元之支票云云，即無可採。從而，原告  
04 以被告未依系爭租約第5條約定交付押金支票為由，主張依  
05 系爭租約請求被告給付租金雙倍賠償共36萬元，洵屬無據，  
06 為無理由。至原告以被告完成系爭工程後未依約將承租土地  
07 回復原狀為由聲請履勘現場乙情，此屬被告履約後是否有因  
08 未將租賃標的物回復原狀所生損害賠償責任之爭議，不影響  
09 前述兩造相關契約合意內容中就被告給付補償金完成後是否  
10 仍應再次交付押金面額50萬元支票之判斷，核無調查之必  
11 要，併此敘明。

12 五、綜上所述，原告依系爭租約之約定，請求被告應給付原告36  
13 萬元及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止按年息5%  
14 計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其  
15 假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
17 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日

20 苗栗簡易庭 法官 賴映岑

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日

25 書記官 趙千淳